

Büro des Bürgermeisters

Stadt Freiburg im Breisgau - Büro des Bürgermeisters Dezernat V
Postfach, D-79095 Freiburg

1.
Freie Wähler Fraktion
Herrn Fraktionsvorsitzenden
Dr. Johannes Gröger
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg i.Br.

- per E-Mail als PDF -

Dezernat V

Adresse: Fehrenbachallee 12
Gebäude A
D-79106 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761-201-4105
Telefax: 0761-201-4199
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*:

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den
29.05.2019

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen h i e r : Rechts- und Sachlage zum 50:50 Beschluss geförderter Wohnungsbau

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Dr. Gröger,
sehr geehrter Herr Stadtrat Stather,
sehr geehrter Herr Stadtrat Disch,

auf Ihre Anfrage vom 24.04.2019 und die Zwischennachricht des Büros des Oberbürgermeisters vom 26.04.2019 nehme ich Bezug.

Die Stadt Freiburg wendet seit 1998 das Instrument der städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB an, seit 2012 auf Grundlage der sogenannten baulandpolitischen Grundsätze, die letztmalig am 27.11.2018 angepasst wurden. Wir verweisen auf die entsprechende Vorlage G-17/230.1.

Die baulandpolitischen Grundsätze kommen immer dann zur Anwendung sofern ein zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Im Umkehrschluss dürfen keine Leistungen aufgrund der baulandpolitischen Grundsätze gefordert werden, wenn bereits Baurechte aufgrund eines Bebauungsplans oder nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestehen. Dies ergibt sich unmittelbar aus der gesetzlichen Regelung in § 11 Abs. 2 BauGB.

Bei Schaffung zusätzlichen Baurechts werden nach den baulandpolitischen Beschlüssen mit den Planungsbegünstigten unter Berücksichtigung der Grundsätze von Kausalität und Angemessenheit die planungsbedingten Kosten refinanziert und weitere Verpflichtungen, deren Umsetzung nicht unmittelbar mit der Schaffung des Baurechts in Zusammenhang stehen, geregelt.

Nach den baulandpolitischen Beschlüssen sollen mit den Planungsbegünstigten bei Schaffung zusätzlichen Baurechts unter Berücksichtigung der Grundsätze von Kausalität und Angemessenheit die planungsbedingten Kosten refinanziert und weitere Verpflichtungen, deren Umsetzung nicht unmittelbar mit der Schaffung des Baurechts in Zusammenhang stehen, geregelt werden.

Die **planungsbedingten Kosten** umfassen insbesondere

- Kosten für Gutachten, Planung und Wettbewerbe/Mehrfachbeauftragungen,
- Kosten für die nicht hoheitliche Tätigkeit der Verwaltung,
- Erschließungskosten einschließlich Planungskosten,
- unentgeltliche Flächenabtretung,
- Herstellung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und für die Herstellungs- und Erhaltungspflege der entsprechenden Flächen (insgesamt 30 Jahre) - soweit erforderlich,
- Übernahme bzw. Ersatz von Kosten für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen - soweit erforderlich.

Die **weiteren Verpflichtungen** umfassen insbesondere:

- Infrastrukturmaßnahmen für den durch das Baugebiet verursachten und prognostizierten Bedarf an Kindergartenplätzen und Plätzen für Kleinkindgruppen - ggfs. in Form einer Ablöse,
- Erstellung der Gebäude nach dem Freiburger Effizienzhausstandard,
- bei freiwilligen Bodenordnungsverfahren: Realisierung von mind. 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Mietwohnungsbau durch die Planungsbegünstigten mit den daraus resultierenden gesetzlichen Bindungen; alternativ ist es auch möglich, 20 % des Baulandes unentgeltlich an die Stadt abzutreten zur Umsetzung von Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau,
- bei amtlichem Bodenordnungsverfahren: Hier sind zusätzlich zu Flächenabtretungen im Rahmen der amtlichen Umlegung (Erschließung etc.) wahlweise 10 % des Wertes der Einwurfsfläche oder die Umsetzung von 25 % der neu geschaffenen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau zu verlangen.

Für die Realisierung von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau wurden folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird zwingend durch den städtischen Mietspiegel festgelegt.
- Für den Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete werden die Flexibilisierungsmöglichkeiten des Landeswohnraumförderungsprogramms von derzeit 20 % bis 40 % Mietabschlag ausgenutzt.
- Es ist eine Bindungsdauer mit einer Laufzeit von 25 Jahren als Regelfall zu vereinbaren.

Bei der Vereinbarung der **weiteren Verpflichtungen** gilt in der Stadt Freiburg die vom Gemeinderat beschlossene Regelung, dass die Gesamtbelastungen aus den jeweiligen Verträgen **2/3 des Planungsgewinns** nicht übersteigen dürfen (Angemessenheitsgrenze). Der Planungsgewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen

dem Bodenwert nach Überplanung (sogenannter Endwert) und dem Wert der aktuellen Bodennutzung (sogenannter Anfangswert).

Nach der Rechtsprechung sind **alle** Kosten, die zur Schaffung des Baurechts (z.B. Planung, Gutachten, Erschließung, Ausgleich) führen (=planungsbedingte Kosten), immer als angemessen zu betrachten, auch wenn die 2/3-Grenze überschritten wird.

Bisher hat der Gemeinderat, der die entsprechenden Beschlüsse für jedes Verfahren fassen muss, unter Beachtung der genannten 2/3-Grenze die 50 %-Regelung in folgenden Verfahren ganz oder teilweise umsetzen können:

- 8. Änderung des Bebauungsplans „Schildacker“, Plan-Nr. 6-17h
→ 50 %-Regelung wurde umgesetzt
- 2. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Allee“, Plan-Nr. 5-99b
→ wegen der 2/3-Grenze wurden nur ca. 9,5 % der neu geschaffenen Geschossfläche vertraglich vereinbart
- 5. Änderung des Bebauungsplans „Rankackerweg – Quartiersmitte Haid“, Plan-Nr. 6-31e
→ wegen der 2/3-Grenze wurden nur ca. 17 % der neu geschaffenen Wohnfläche vertraglich vereinbart

In den Verfahren „Hornbühl-Ost“, Plan-Nr. 3-86, 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof“, Plan-Nr. 2-89.2a, und „Kronenmühlebach“, Plan-Nr. 6-165, wurden Vereinbarungen zur Abtretung von Baulandflächen an die Stadt getroffen, auf denen zu 100 % geförderter Mietwohnungsbau umzusetzen ist.

Für die Verfahren „Zinklern“, Plan-Nr. 5-100, und „Höhe“, Plan-2-100, gelten vom Gemeinderat beschlossene Sonderregelungen:

Beim Baugebiet „Zinklern“ sind, da es sich um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme handelt, nach dem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss 50 % geförderter Eigentums- und Mietwohnungsbau zu errichten (vgl. Drucksache G-15/142). Diese Regelung ist laut Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2017 auch dem städtebaulichen Vertrag zugrunde zu legen (vgl. Drucksache G-16/203).

Für das Verfahren „Höhe“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2015 entschieden, Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau nach der Regelung vom 27.03.2012 (vgl. Drucksache G-15/142) zu vereinbaren, das sind 30 % geförderter Eigentums- und Mietwohnungsbau oder 10 % Flächenabtretung.

Mit freundlichen Grüßen

2.
Nachricht hiervon

den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemein-
schaften und Gruppierungen - per E-Mail als pdf -

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

gez.
Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister